



LAUDO DE VISTORIA

1. SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Saltinho-SC;

2. PROPRIETÁRIO:

Município de Saltinho-SC;

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Averiguar possíveis prejuízos ou danos causados à estrutura ou às instalações complementares de dois edifícios públicos durante o período em que o mesmo esteve locado;

4. TIPO DO BEM:

O laudo em questão é relativo a dois pavilhões industriais.

5. ÁREA DA EDIFICAÇÃO:

Área construída: Cada um dos barracões possui 675,00m² (incluindo banheiros);

6. OCUPAÇÃO DO IMÓVEL:

Os imóveis estavam previamente ocupados por empresas que fabricavam sofás.

7. LAUDO DE VISTORIA

O imóvel vistoriado, se encontra na SC-160, próximo as margens da rodovia, no Distrito Industrial do município de Saltinho-SC, CEP 89981000.

Conforme solicitado pela administração pública, em decorrência da inércia de atividades no local, e após uma primeira tentativa sem sucesso em decorrência de que os acessos às edificações estavam bloqueados ou trancados, na data de 22 de dezembro de 2023 fora realizada vistoria *in loco* a fim de averiguar as condições de ocupação do imóvel, além de eventuais danos na infraestrutura do local.

Conforme é possível verificar através das fotografias juntadas ao laudo, o imóvel em questão, na data acima mencionada, apresentava-se completamente desocupado pela empresa concessionária.

É perceptível que a empresa concessionária deixou o local, abandonando em seu interior resíduos de toda a natureza, sem efetuar a devida higienização do local e consequentemente dar o destino apropriado para tais materiais. É possível observar a presença de infindáveis peças de madeiras, partes de móveis e mobiliários internos, restos de instalações elétricas e sanitárias, lonas, sacos plásticos, tecidos, galões de produtos químicos, telhas e diversos outros materiais.



Foto 01 – Presença de materiais diversos abandonados, como móveis e recipientes de produtos químicos



Foto 02 – Pavilhão II abandonado



Foto 03 – Pavilhão II abandonado (próximo à Ogoshi)

Quanto as infraestruturas básicas, destaca-se as condições precárias das instalações elétricas, com a ausência de fiações internas e a presença de inúmeras luminárias destruídas ou inutilizáveis. Se faz importante ressaltar, no entanto, que o laudo emitido durante os processos de concorrência que resultaram na concessão dos edifícios já destacava as condições inadequadas das instalações elétricas em ambos os pavilhões, destacando a ausência de tomadas, alguns circuitos e luminárias, sendo a concessionária responsável apenas pelo agravamento das condições previamente existentes.



Foto 04 – Um dos pavilhões em 2017

Como observado na fotografia número 04, à época da vistoria prévia ao procedimento de concessão, o barracão encontrava-se completamente higienizado e já era perceptível a ausência de tomadas nas edificações. No entanto, cabe ressaltar a presença de uma única luminária comprometida no ano de 2017, enquanto que atualmente uma grande parcela das mesmas se encontram inutilizáveis ou simplesmente foram retirados.



Foto 05 – Pavilhão II em 2023, sem lâmpadas



Foto 06 – Pavilhão III em 2023

É perceptível o anacão da deterioração das instalações de iluminação, bem como a presença agora de fiações expostas junto às instalações antigas e também em trechos novos, sejam em eletrocalhas incompletas ou destruídas, em locais onde as lâmpadas não estão mais presentes ou em cabeamentos sobre as lajes dos banheiros.



Foto 07 – Eletrocalhas incompletas e fiações expostas



Foto 08 – Cabeamento exposto e eletrocalha destruída



Foto 09 – Fiação exposta e ausência de lâmpada

No que tange às **instalações hidrossanitárias**, fora averiguado junto aos banheiros dos dois pavilhões a ausência por completo de equipamentos sanitários, como vasos, lavatórios, mictório, ralos e encanamentos, bem como alterações internas má executadas. No dia da vistoria não fora possível aferir o funcionamento de nenhum dos poucos equipamentos restantes. Os equipamentos sanitários encontrados apresentavam condições de higiene extremamente precárias, tendo em vista o acúmulo de material orgânico, a presença de fezes, a desproteção dos ralos e a presença de canos soltos e desconexos.



Foto 10 – Banheiros com material orgânico (papel com fezes)

Na foto número 10, acima, além da presença de material com fezes em um dos boxes, no lado esquerdo é possível observar a ausência de equipamento hidrossanitário, além da presença de um cano junto ao encontro do piso com a parede e o ralo aberto. Já nas fotos nº11 e nº12, abaixo, é notável a ausência de vasos sanitários e até mesmo parte da instalação de um dos lavatórios.



Foto 11 – Vaso sanitário ausente



Foto 12 – Lavatório incompleto



Foto 13 – Vaso sanitário com presença de fezes



Foto 14 – Ralo aberto



Foto 15 – Banheiro de um dos pavilhões

Na foto número 15, acima, é possível observar um dos banheiros repleto de lixo e resíduos, sem lâmpadas, e ao fundo o vaso sanitário quebrado e sem estar fixado junto ao piso. Abaixo, é possível verificar que praticamente todos os lavatórios restantes não possuem torneiras.



Foto 16 – Lavatórios sem torneiras e sifões

Ainda dentro dos banheiros, em diversos pontos é perceptível a realização de mudanças, com retirada de azulejos e cerâmicas, os quais não foram devidamente repostos e adequados.



Foto 17 – Trechos sem azulejos

O mesmo acontece ainda com algumas esquadrias, como o quadro do acesso de um dos sanitários da Foto 18.



Foto 18 – Esquadria danificada

A **estrutura de sustentação dos barracões**, constituída quase por completo em elementos pré-moldados de concreto, encontra-se em perfeitas condições, sem nenhum tipo de prejuízo causado pela concessionária dos imóveis durante o tempo em que ocupou os imóveis.

Com relação aos **elementos de vedação, paredes e esquadrias**, alguns problemas puderam ser observados. Nas paredes, é perceptível a presença de vãos abertos, circulares e retangulares, além de portas, cujo não recebem hoje nenhum tipo de vedação, sendo que alguns estão revestidos por tampões de madeira.

Nas fotografias 19 e 20, abaixo, percebe-se a ausência por completo de uma das portas frontais e uma porta ao lado tampada com madeira.



Foto 19 – Esquadria danificada



Foto 20 – Ao fundo, abertura circular vedada com madeira



Foto 21 – Ao fundo, duas aberturas circulares



Foto 22 – Portão lateral descarrilhado/torto



Foto 23 – Portão de correr travado



Foto 24 – Portão elevatório inutilizável

Quanto as **instalações de prevenção contra incêndio:** estes equipamentos são compostos de uma série de tubulações metálicas, hidrantes, mangueiras, placas de sinalização, luminárias de emergência, alarmes e outros dispositivos. De acordo com alínea f) da cláusula nona do contrato de concessão, a empresa é responsável por incêndios que ocorram na área que está usufruindo. No entanto, ressalta-se que não fora encontrado no local nenhuma luminária de emergência, nenhum extintor e nenhuma planta de emergência. Alguns botões de acionamento de alarmes encontravam-se em estado de pouca ou nenhuma conservação. O hidrante de recalque externo não está funcionando. Os hidrantes suspensos, localizados em abrigos internos estavam sem as mangueiras correspondentes. Ambos os abrigos localizados no pavilhão II se encontravam abertos e deformados, indicando falta de conservação.

Destaca-se ainda, uma notificação de multa recebida pelo Município na data de 04 de janeiro de 2024, decorrente de fiscalização realizada pelo Corpo de Bombeiros do Estado de Santa Catarina junto ao imóvel na data de 08 de maio de 2023, cujo consta junto ao sistema, ter resultado em notificação aos responsáveis da empresa ainda à época. Conforme a AF9369000006A/23, a notificação fora recebida pelos representantes da empresa. As pendências não foram sanadas, nem repassadas a administração e resultaram em multa.

Após a aplicação da multa, o Corpo de Bombeiros Estadual, na data de 30 de janeiro de 2023 realizou novas diligências na edificação, as quais o Município aguarda parecer. **Quaisquer as penalidades que por ventura poderão ser aplicadas, serão de responsabilidade da concessionária.**



Foto 25 – Botão de alarme



Foto 26 – Abrigo de hidrante sem as mangueiras



Foto 27 – Abrigo de hidrante amassado



Foto 28 – Abrigo de hidrante sem mangueira e amassado

8. CONSIDERAÇÕES

Por fim, dada as condições atuais dos imóveis, conforme demonstrado no conteúdo acima, se faz claro o descumprimento da concessionária com relação aos dispositivos do contrato, que preveem a obrigação da mesma em devolver os imóveis nas mesmas condições em que os recebeu e ainda se responsabilizar por pequenos reparos na área de concessão, que viabilizem a manutenção das condições ideais de uso. Com destaque, ainda, a situação dos dispositivos de prevenção contra incêndio que não foram encontrados no local ou estavam inutilizados. Por conseguinte, segue anexo a este laudo, planilha com intuito de demonstrar mais detalhadamente aquilo que se entende como responsabilidade da empresa em reparar/ressarcir a fim de mitigar os danos encontrados.

Saltinho, 01 de fevereiro de 2024

Gustavo dos Santos
Engenheiro Civil - CREA/PR 145103/D
Visto/SC 134776-4
Mat. 10304/01